

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation

séance du 05/11/2024

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28721

Rue Berthelot, 190

**Modifier le nombre de logements d'une maison unifamiliale en 3 logements,
agrandir une lucarne, modifier une baie et isoler la façade arrière.**

Etaients présents

Commune de Forest

Commune de Forest

Commune de Forest - Secrétariat

Administration régionale en charge des monuments et sites

Administration régionale en charge de l'urbanisme

Bruxelles Environnement

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaients absents excusés

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 08/10/2024 au 22/10/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 0 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

~~Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;~~

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone mixte ;
Considérant que l'immeuble a été construit suite à la délivrance d'un permis en 1923 ;
Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est une maison unifamiliale ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la modification du versant arrière de la toiture par l'extension de la lucarne existante dans l'alignement de la façade,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate arrière,
- la modification de certaines baies en partie arrière,
- la suppression de l'annexe arrière en porte-à-faux,
- l'isolation par l'extérieur des façades arrière,
- la mise en conformité de la modification du nombre de logements de 1 à 3,
- la mise en conformité de la suppression des conduits de cheminée se trouvant en situation de droit, au niveau de la 3^{ème} travée ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6), pour la démolition de l'annexe en porte-à-faux, l'extension de la lucarne arrière, l'aménagement de la terrasse et l'isolation de la façade arrière,
- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour la démolition de l'annexe en porte-à-faux, l'extension de la lucarne arrière, l'aménagement de la terrasse et l'isolation de la façade arrière,
- Dérogation au RRU, Titre I, Art. 6, en ce que la lucarne modifiée dépasse les 2/3 de la façade arrière ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué pour la dérogation au RRU énoncée ci-avant, ainsi que pour les dérogations au RRU, Titre II suivantes :

- Art. 3, pour la chambre et la cuisine du logement au 1^{er} étage,
- Art. 10, pour l'éclairage naturel insuffisant des salons au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Motivation

Annexe en porte-à-faux

Considérant que la démolition de l'annexe en porte-à-faux et la réalisation d'un balcon en lieu et place, contribue à diminuer la densité des constructions en intérieur d'îlot et permet pour le logement au 1^{er} étage de retrouver un espace d'agrément ;

Considérant que cette mesure s'inscrit donc, dans les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le réaménagement du balcon n'engendre pas des vues intrusives vers la propriété attenante sise rue Berthelot, 192 ; qu'à l'origine il s'agissait partiellement d'un balcon ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 peut être accordée ;

Extension de la lucarne

Considérant que l'extension de la lucarne parvient à s'insérer convenablement dans la volumétrie arrière de l'immeuble ; que sa réalisation contribue au maintien des qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; qu'en raison de l'orientation des constructions dans le contexte urbain immédiat, cette modification n'est pas de nature à engendrer des nuisances importantes vers les propriétés attenantes ; que de ce qui en découle, les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6 pour l'extension de la lucarne peuvent être accordées ;

Considérant que le revêtement de toiture de la lucarne n'est pas précisé en plan qu'il convient afin d'améliorer davantage les qualités de l'intérieur d'îlot et de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur, de prévoir une toiture végétale ou une finition de teinte claire ;

Terrasse arrière

Considérant que l'aménagement d'une terrasse arrière, accessible depuis le 2^{ème} étage permet de retrouver un espace d'agrément pour le duplex 2^{ème}/combles ; que cette terrasse se développe sur une partie de la toiture plate arrière ; que la demande vise également la végétalisation du restant de la toiture plate ; que cette mesure améliore les qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot ;

Considérant par ailleurs, au regard de la hauteur des murs en mitoyenneté existants, que la terrasse n'engendre pas de vues intrusives vers les propriétés voisines ; que sa profondeur ne dépasse pas la profondeur desdits murs ; que de ce qui en découle, la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 pour cette terrasse peut être accordée ;

Isolation des façades

Considérant que l'isolation par l'extérieur des façades arrière de l'immeuble, ainsi que la modification des baies vise l'homogénéisation des éléments de composition de la façade arrière ; que cette mesure contribue au maintien des qualités esthétiques en intérieur d'îlot ; que par ailleurs, l'épaisseur supplémentaire de l'isolant et sa finition s'avère peu importante et n'implique pas de réelles nuisances vers les propriétés attenantes ; que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 peut donc être accordée pour cette proposition ;

Zone de cour et jardins

Considérant que la demande ne s'accompagne pas des mesures visant la zone de cour et jardins ; qu'au regard de la densité prévue en nombre de logements, il est regrettable que l'extension et/ou création des surfaces perméables, de pleine terre et plantées ne soit pas prise en compte ; qu'il convient dès lors de tendre au respect de l'Art. 13, Titre I du RRU en recréant davantage de surfaces perméables végétalisées ;

Surfaces minimales

Considérant que la chambre du logement au 1^{er} étage comporte une surface de 11,71m² ; que cette surface correspond à la chambre à coucher ; que la surface du dressing, attenante et non dissociée de la chambre comporte une surface additionnelle de 7,40m² ; que l'on peut considérer que les deux surfaces correspondent à une seule pièce de vie ; que dès lors, la dérogation au RRU, Titre II, Art. 3 pour la chambre du logement au 1^{er} étage n'a pas raison d'être sollicitée ;

Considérant que la cuisine du même logement est ouverte sur le séjour ; que l'addition des surfaces qui en résulte dépasse la surface minimale prescrite au RRU pour les séjours (28 m²) ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 3, Titre II pour la cuisine peut être accordée ;

Eclairage naturel

Considérant que la dérogation au RRU, Titre II, Art. 10 pour l'éclairage naturel des séjours au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage peut être accordée, étant donné que ces pièces étaient déjà ainsi utilisées en situation de droit ; que cette utilisation est repérable dans les plans de 1923 ; qu'il s'agit d'une dérogation héritée de la situation de droit ; qu'elle peut dès lors être acceptée ;

Communs

Considérant que la demande vise à se conformer au RRU, Titre II, Articles 3, 17 et 18, en ce que le sous-sol comporte des caves pour chaque logement, un local vélo et poussettes et un local nettoyage ;

Considérant que le local vélo/poussettes doit être équipé des accroches vélo performants afin de favoriser son utilisation ;

Conduits de cheminée

Considérant que des photos aériennes montrent que les cheminées au niveau de la 3^{ème} travée étaient déjà démontés en 2004 ; que cette mesure n'a pas impliqué la diminution des qualités en intérieur d'îlot et n'a pas non plus engendré de nuisances vers les propriétés attenantes ;

Eau

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit ;

Considérant que la demande ne s'accompagne pas des mesures visant à améliorer la gestion des eaux pluviales dans la parcelle ; que cependant, les plans de la situation de droit montrent qu'une citerne de récolte des eaux de pluie ; que cette citerne n'apparaît ni dans les plans ni autre documentation relative à la situation projetée ; qu'il convient dès lors, de la conserver et corriger les plans de la situation projetée et autres documents écrits, dans ce sens ;

Accueil de la petite faune

Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ; que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ; qu'il convient dès lors d'envisager cette possibilité ;

SIAMU

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS FAVORABLE (unanime) sous condition de :

- Réduire la superficie imperméable de la cour en augmentant davantage les surfaces perméables végétalisées ;
- Prévoir que le local vélo/poussettes soit facilement accessible depuis la rue et qu'il soit équipé des accroches vélo performants ;
- Prévoir une toiture végétale ou une finition de teinte claire ;
- Conserver la citerne d'eau de pluie et corriger les plans de la situation projetée et autres documents écrits (Annexe I), afin que ce dispositif soit mis en évidence ;
- En cas de suppression de la citerne prévoir des mesures de gestion des eaux pluviales dans le respect du RCU en la matière et d'introduire une note technique détaillant ce choix de gestion de l'eau de pluie ;
- Envisager pour les nouvelles façades l'installation de dispositifs permettant l'accueil de la petite faune dans la parcelle ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du SIAMU.

Pour mémoire :

- Les dérogations aux Articles 4 et 6, Titre I du RRU sont accordées.
- La dérogation à l'Article 13, Titre I du RRU est partiellement accordée.
- Les dérogations aux Articles 3 et 10, Titre II du RRU sont accordées.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

Signature des membres

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.